

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "Lerchenbrink"

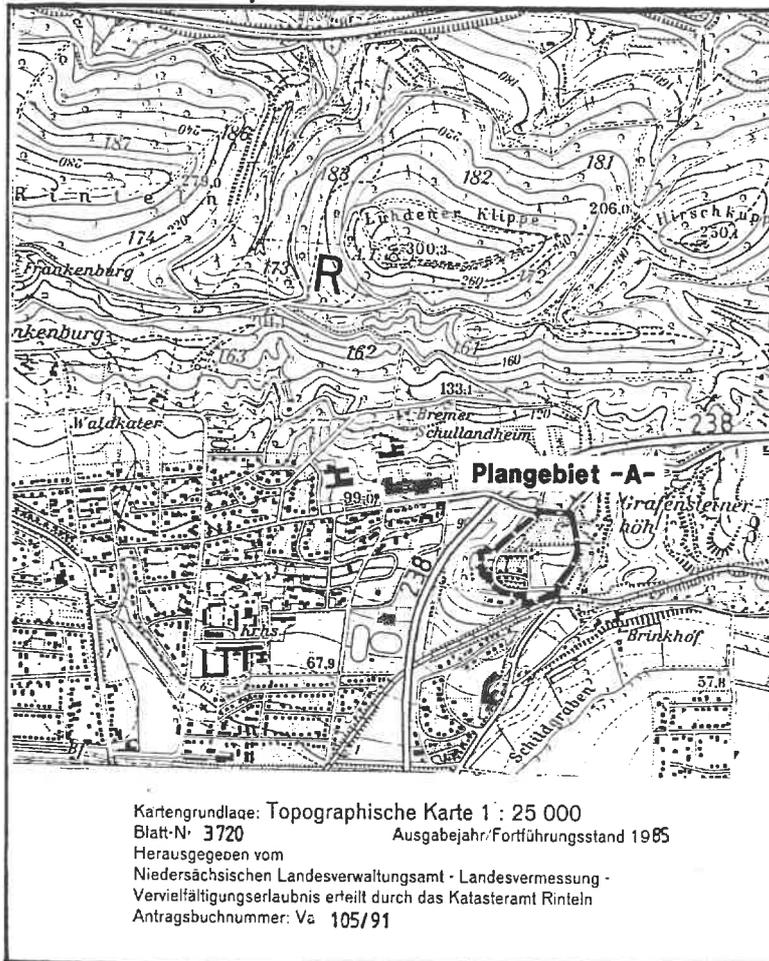
Stadt Rinteln

Ortsteil Rinteln

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Stand: 12.11.1996

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Inga Steding

	Seite
0. Vorbemerkungen	1
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 5
1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete	1 - 2
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	2 - 3
1.3 Flächennutzungsplan	4 - 5
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3. Planungskonzept	6 - 9
3.1 Nutzungsstruktur	6 - 8
3.2 Verkehrserschließung	9
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	9
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	10 - 20
4.1 Art der baulichen Nutzung	10 - 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11 - 12
4.4 Gestalterische Festsetzungen	12 - 13
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13 - 16
4.6 Öffentliche und private Grünflächen	17
4.7 Verkehrsflächen	17 - 19
4.8 Flächen für Stellplätze und Garagen	20
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
4.10 Flächen für Versorgungsanlagen	20
5. Ver- und Entsorgung	20 - 21
6. Vereinbarkeit mit benachbarten Nutzungen, Immissionen, Altlasten	21
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	22
8. Städtebauliche Werte	22
8.1 Flächenbilanz	22
8.2 Besiedlungsgrößen	22
9. Bodenordnende Maßnahmen	23
10. Kosten, Finanzierung	23 - 24
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	24
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	24
13. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	25 - 26

Anlage: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 "Lerchenbrink"
(aufgestellt: Planungsbüro Wirz, Hannover) - nur in 1. Ausfertigung -

0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus den Plangebieten - A - und - B -.
Dabei ist das Plangebiet - B - ausschließlich textlich festgesetzt. Es umfaßt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese sind zur vollständigen Kompensation der im Geltungsbereich - A - stattfindenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgewiesen. Eine detaillierte Beschreibung der durchzuführenden Ersatzmaßnahme ist im Grünordnungsplan enthalten (Anlage zur Begründung).
Die vorliegende Begründung beschränkt sich deshalb - mit Ausnahme der Kap. 0, 1.1 und 8.1 - auf das Plangebiet - A -.

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Lerchenbrink" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb der Plangebiete erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Rat der Stadt Rinteln am 16.05.1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete

Das Plangebiet - A - liegt am Nordostrand der Kernstadt Rinteln und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Wilhelm-Busch-Weg
- im Osten durch die Steinberger Straße
- im Süden durch die Straße "Am Lerchenbrink" bzw. die südliche Grenze des Flurstückes 34/6
- im Westen durch die Straße "Am Lerchenbrink" sowie die westlichen und nördlichen Grenzen der Flurstücke 33/28 und 33/29.

Das Plangebiet - B - liegt ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes - A -, südlich des Rintelner Herrengrabens und rd. 500 m nordöstlich von Hessendorf.

Die genauen Lagen und Abgrenzungen der Geltungsbereiche sind aus dem Übersichtssplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich - A - umfaßt folgende Flurstücke:

24/1, 26/2, 26/3, 26/5, 26/8, 26/10, 26/13 - 26/16, 26/18, 26/19, 27/4 - 27/8, 27/10 - 27/14, 27/16 - 27/18, 29/1, 30/5, 30/6, 30/8, 30/11 - 30/15, 30/18, 30/22 - 30/30, 30/32, 30/33, 32/3, 33/28, 33/29, 34/6 sowie teilweise das Flurstück 74/4 der Flur 5, Gemarkung Rinteln.

Höhenverhältnisse im Plangebiet



1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist am 27.06.1980 (Az. 309.e-21101.2.57/2/80) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 02.07.1981 Wirksamkeit erlangt.

Für die vorliegende Planung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung nach der 21. Änderung heranzuziehen, da diese für das Gebiet "Am Lerchenbrink" eine Erweiterung der Wohnbauflächen darstellt.

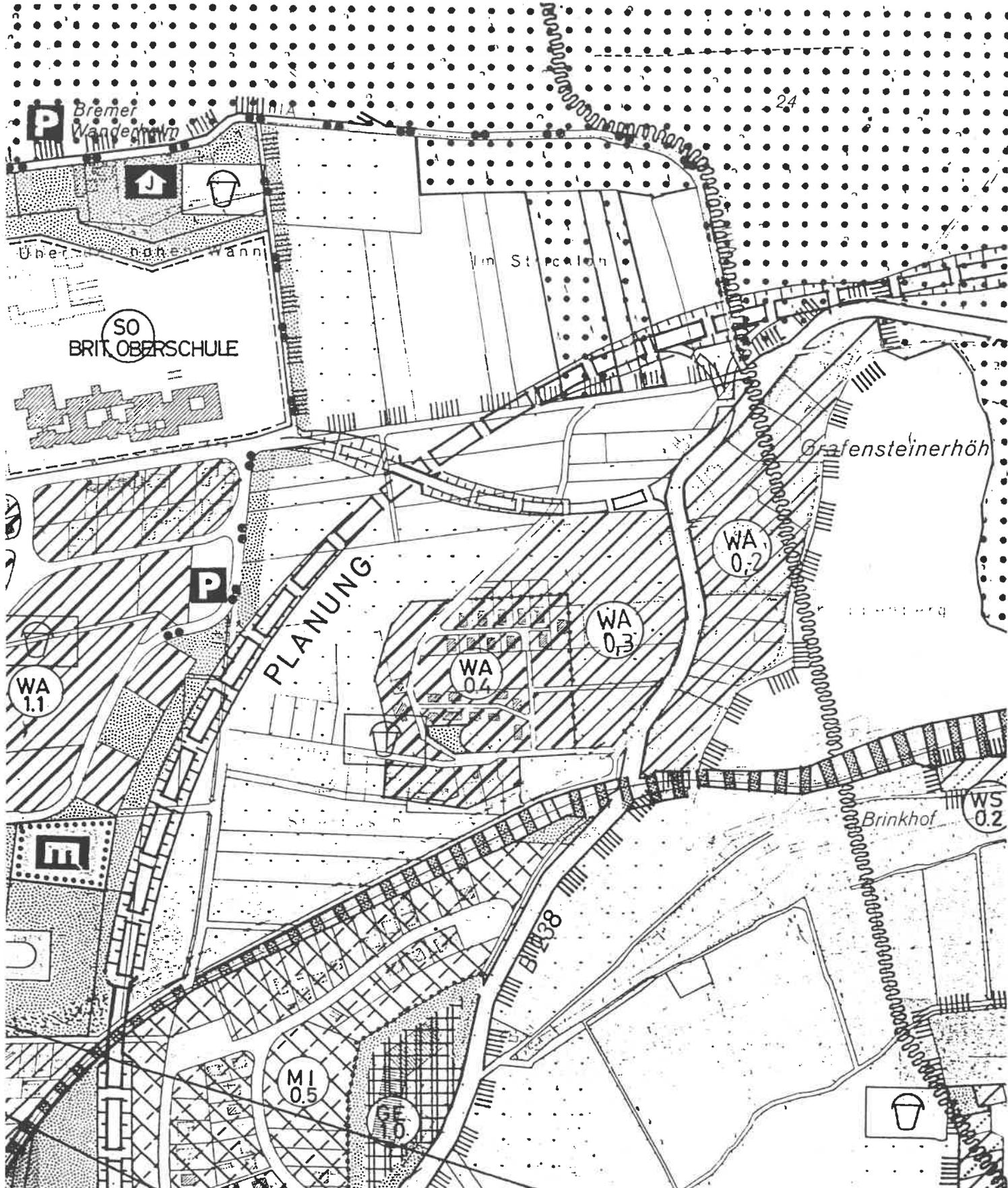
Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zum durchschnittlichen Maß der baulichen Nutzung sind Geschößflächenzahlen (GFZ) von 0,4 bzw. 0,3 dargestellt.

Im südwestlichen Bereich ist der bereits vorhandene Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Die südlich der Straße "Am Lerchenbrink" gelegene Fläche ist dem Außenbereich zugeordnet. Aufgrund der Zielsetzung, auch auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung zuzulassen, wird von der Stadt Rinteln die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel durchgeführt, die besagte Fläche als Mischgebiet darzustellen. Sodann wird sichergestellt sein, daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51 "Lerchenbrink" gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Auf der folgenden Seite sind die zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgebildet.

Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes
- Auszug - M. 1 : 5.000



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rinteln das Ziel, den "Am Lerchenbrink" vorhandenen Siedlungsansatz städtebaulich zu entwickeln und somit das Defizit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu verringern.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig) sowie aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Lerchenbrink" dient dabei dem Zweck, die entsprechend der o.g. Zielsetzung notwendigen Ausweisungen an Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen zu treffen. Außerdem sind die vorhandene Wohnbebauung, die vorhandenen Gartenparzellen sowie die vorhandenen Grünanlagen (Spielplatz) im Bestand zu sichern.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei sind die Gebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als überwiegende Nutzungsform ist das Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen auch Flächen ausgewiesen, die die Möglichkeit einer flächensparenden Bauweise eröffnen.

Für den im südlichen Bereich liegenden Gartenbaubetrieb wird aus Gründen der Standort-sicherung ein Mischgebiet mit einer GRZ und GFZ von 0,3 ausgewiesen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund des bereits vorhandenen hochwertigen Gehölzbestandes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den zu sichernden Gartenparzellen im nordwestlichen Plangebiet und den Grünflächen im südwestlichen Plangebiet (Kinderspielplatz) kann ein befriedigender Grünanteil im Plangebiet sichergestellt werden.

Somit kann den vorhandenen Strukturen - außerhalb des eigentlichen Stadtkörpers - Rechnung getragen werden.

Die gemäß niedersächsischem Gesetz über Spielplätze auszuweisende Spielplatzfläche wird durch die Erhaltung des vorhandenen Kinderspielplatzes sichergestellt. Mit einer Größe von 880 m² übertrifft der Platz die gesetzlichen Forderungen bei weitem, wie die nachfolgende Maximal-Berechnung zeigt:

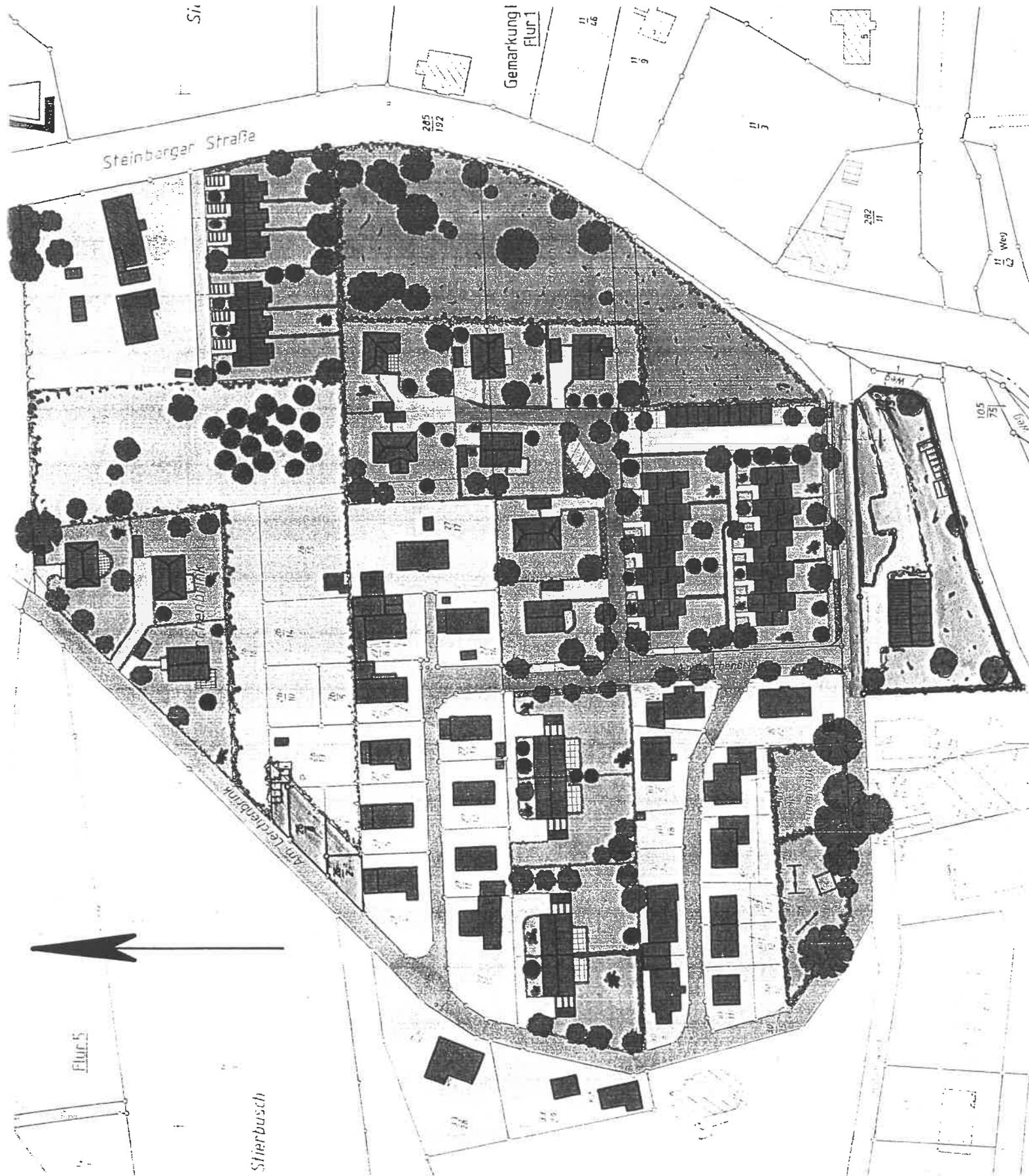
Maximal ausgewiesene Geschoßflächenzahl = 0,4

Netto-Bauland = 38.375 m²

Notwendige nutzbare Spielplatzfläche = 38.375 m² x 0,4 x 2 % = 307 m².

Die angestrebte Nutzungsstruktur ist auf der folgenden Seite anhand eines Bebauungsvorschlages zeichnerisch dargestellt, wobei anzumerken ist, daß aufgrund des Erhaltes des Gartenbaubetriebes die Darstellung im südlichen Bereich nicht mehr den heutigen städtebaulichen Intentionen entspricht.

Bebauungsvorschlag "Am Lerchenbrink" (ohne Maßstab)



3.2 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Steinberger Straße (Südosten) sowie über den Wilhelm-Busch-Weg (Norden). Es ist somit ein Ring-schluß möglich, der eine problemlose Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsströme gewährleistet.

Die innere Erschließung wird über die vorhandene Straße "Am Lerchenbrink" sowie über eine zusätzlich auszuweisende Planstraße sichergestellt.

3.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaus-halt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Ein-griffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund sind im vorliegenden Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen unter der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen (sh. auch Kap. 4.5).

Genaue Ausführungen sind dem als Anlage zur Begründung ausgearbeiteten Grünordnungs-plan zu entnehmen.

Dieser enthält folgende Themenkomplexe:

- Natürliche Gegebenheiten
- Landschaftspotentiale
- Zu erwartende Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf Natur und Landschaft
- Zielkonzept von Naturschutz und Landschaftspflege für das Planungsgebiet "Lerchen-brink"
- Grünordnerische Maßnahmen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung.

Der Grünordnungsplan kann - sofern er dieser Begründung nicht anliegt - bei der Stadt Rinteln - Planungs-/Hochbauamt - eingesehen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51 "Lerchenbrink" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Um die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den berechtigten Qualitätsansprüchen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die südlich des Amselweges liegende Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen, um der derzeitigen Nutzung als Gartenbaubetrieb gerecht zu werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind gem. § 1 (3) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Es kann somit auf die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen der Abwasserbeseitigungsanlagen verzichtet werden, da genaue Kenntnisse über deren Notwendigkeit und Positionierung noch fehlen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für die Baugebiete sind $GRZ = 0,25 - 0,4$ und $GFZ = 0,25 - 0,4$ ausgewiesen.

Die Festsetzungen erfolgen dabei bedarfsgerecht entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur (sh. Kap. 3.1, Bebauungsvorschlag). Hohe Ausnutzungsziffern sind für die vorhandene Bebauung (aufgrund der kleinen Grundstücke hohe Ausnutzung vorhanden) sowie für die vorgesehene offene Bauweise (verdichtete Bebauung) vorgesehen. Demgegenüber sind für die vorgesehenen Doppel- sowie Einzelhausbebauungen niedrigere Ausnutzungsziffern ausreichend. Auch die vorhandene Bebauung im nordöstlichen Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen geringen Grundstücksausnutzung mit niedrigeren Ausnutzungsziffern versehen worden.

Um die Flächenversiegelung weiterhin auf ein Minimum zu reduzieren, wurde die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- von 50 v.H. auf 25.v.H. beschränkt.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wurde aufgrund der Sensibilität der vorhandenen Bebauung sowie der natürlichen Umgebung auf ein Vollgeschöß beschränkt. Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Gebäudehöhen (sh. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) können somit übermäßige visuelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bzw. der Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser erreicht werden. Es sind somit städtische Bauformen, wie z.B. eine blockbildende Bebauung, ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Um eine gewisse Transparenz des Baugebietes zu gewährleisten und unerwünschte visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Garagen nicht zulässig.

Offene Kleingaragen (Carports) werden jedoch ausnahmsweise zugelassen, da diese gem. § 1 (3) Garagenverordnung unverschließbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände aufweisen müssen. Somit sind die unerwünschten Beeinträchtigungen des Gesamtbildes weitestgehend ausgeschlossen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung stattfindet.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind die Sockel- und Traufhöhen, die Dachformen, -neigungen und -deckungen sowie Grundstückseinfriedungen vorgegeben worden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Sockel- und Traufhöhen bieten im Zusammenhang mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse einen wirksamen Schutz vor einer ungewollten Höhenentwicklung.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind getätigt worden, um eine ortstypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Auch die Dachdeckungen sind aus diesem Grund in gewissem Maße vorgegeben. Neben den zulässigen gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen werden auch Metallbleche bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche zugelassen. Dieses erscheint aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar und beläßt dem Bauherrn genügend Auswahlmöglichkeiten. Dasselbe gilt auch für die festgesetzte Farbgebung der Dachdeckungen. Mit der Festschreibung der Farbreihe Rot bis Rotbraun ist eine Anlehnung an ortstypische, historische Farbgebungen angestrebt worden.

Im Sinne ökologischer Zielsetzungen sind Grasdächer und Solaranlagen allgemein zulässig.

Für bauliche Anlagen mit Grundflächen über 10 m² und Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15° sind Dachbegrünungen festgesetzt. Hierdurch werden eine gestalterische Aufwertung der betroffenen Baukörper und des Umfeldes sowie ein teilweiser Ausgleich der durch die Versiegelung reduzierten Versickerungs-/Verdunstungsflächen und Lebensräume angestrebt.

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen ist ebenfalls auf die ortstypischen Elemente ausgerichtet worden. So sind senkrecht strukturierte Holzzäune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig. Unangepasste Einfriedungen, welche sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen, sind somit ausgeschlossen.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften belassen jedem Bauherrn - trotz der als notwendig erachteten Einschränkungen - noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume. Auf übermäßig restriktive Festsetzungen wurde bewußt verzichtet.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie bereits unter Kap. 3.3 dieser Begründung dargelegt, sollen die bei der Realisierung der Planungen zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan die folgend genannten planungsrechtlichen Maßnahmen festgeschrieben:

- A. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB:
- Entlang der Abgrenzung zwischen Ausgleichsfläche und Allgemeinem Wohngebiet im östlichen Plangebiet
 - Entlang der westlichen sowie östlichen Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung 5
 - Anpflanzung von mindestens 16 Laubbäumen innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen
 - Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücksflächen (auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum)
 - Anpflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätzen (je 100 m² Fläche 1 Baum)
- B. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB:
- Laubbaumbestand mit Strauchschicht auf der Böschung im nördlichen Plangebiet
 - Birken - Pioniergehölzbestand im östlichen Bereich der Gartenparzellen
 - Baumbestand entlang der Südgrenze des Flurstückes 26/19 (nordöstliches Plangebiet)
 - Baumbestand entlang der nördlichen sowie südlichen Grenze des Flurstückes 34/6 (südliches Plangebiet)

- C. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - A - gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Erhaltung einer gehölzbestandenen Sukzessionsfläche
 - Schaffung einer Sukzessionsfläche
- D. Ersatzmaßnahmen auf einer extern gelegenen Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Schaffung einer Sukzessionsfläche, Unterstützung der natürlichen Gehölzentwicklung durch Initialpflanzung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 51 beinhaltet eine umfassende Beschreibung der o.g. Maßnahmen, durch welche die zu erwartenden Eingriffe als kompensiert anzusehen sind.

Im folgenden sind die Tabelle 8, die Abbildung 5 sowie die Karte 2b des Grünordnungsplanes abgebildet.

Tabelle 8 gibt einen Überblick über den Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen. Die Abbildung 5 sowie die Karte 2b beziehen sich auf die Lage sowie die Ausführung der Ersatzfläche/ -maßnahme.

Tab. 8: Abschätzung des Flächenbedarfs für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Kompensation für Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserpotentials (Flächenversiegelung)				(Zusätzliche) Kompensation von Biotopverlusten durch Inanspruchnahme und Umnutzung von Flächen				Gesamt in ha	
	Fläche in ha	Kompensation im Verhältnis ¹	benötigte Kompensationsfläche in ha	Wertstufe des Biotops	Fläche in ha	Kompensation im Verhältnis ¹	benötigte Kompensationsfläche in ha	(3+7)	
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Wohnen ² (GRZ 0,3)	0,53	1:1	0,53	I sehr hoch	-	-	-	0,90	1,76
				II hoch	0,68	1:1	0,68		
				III mittel	0,36	1:0,5	0,18		
				IV gering ⁴	0,78	-	-		
Wohnen ³ (GRZ 0,4)	0,37	1:1	0,37	I sehr hoch	-	-	-	0,08	0,13
				II hoch	-	-	-		
				III mittel	0,10	1:0,5	0,05		
				IV gering	-	-	-		
Öffentliche Verkehrsfläche	0,08	1:1	0,08						
				I sehr hoch	-	-	-		
				II hoch	-	-	-		
				III mittel	0,10	1:0,5	0,05		
				IV gering	-	-	-	0,05	0,13
			0,08						1,89

1 Bei qualitativer Aufwertung von Oberbodenfunktionen (z.B. Umwandlung intensiv agrarisch genutzter Flächen in naturbetonte Biotope)
 2 Gesamtversiegelung ca. 45 %
 3 Gesamtversiegelung ca. 60 %

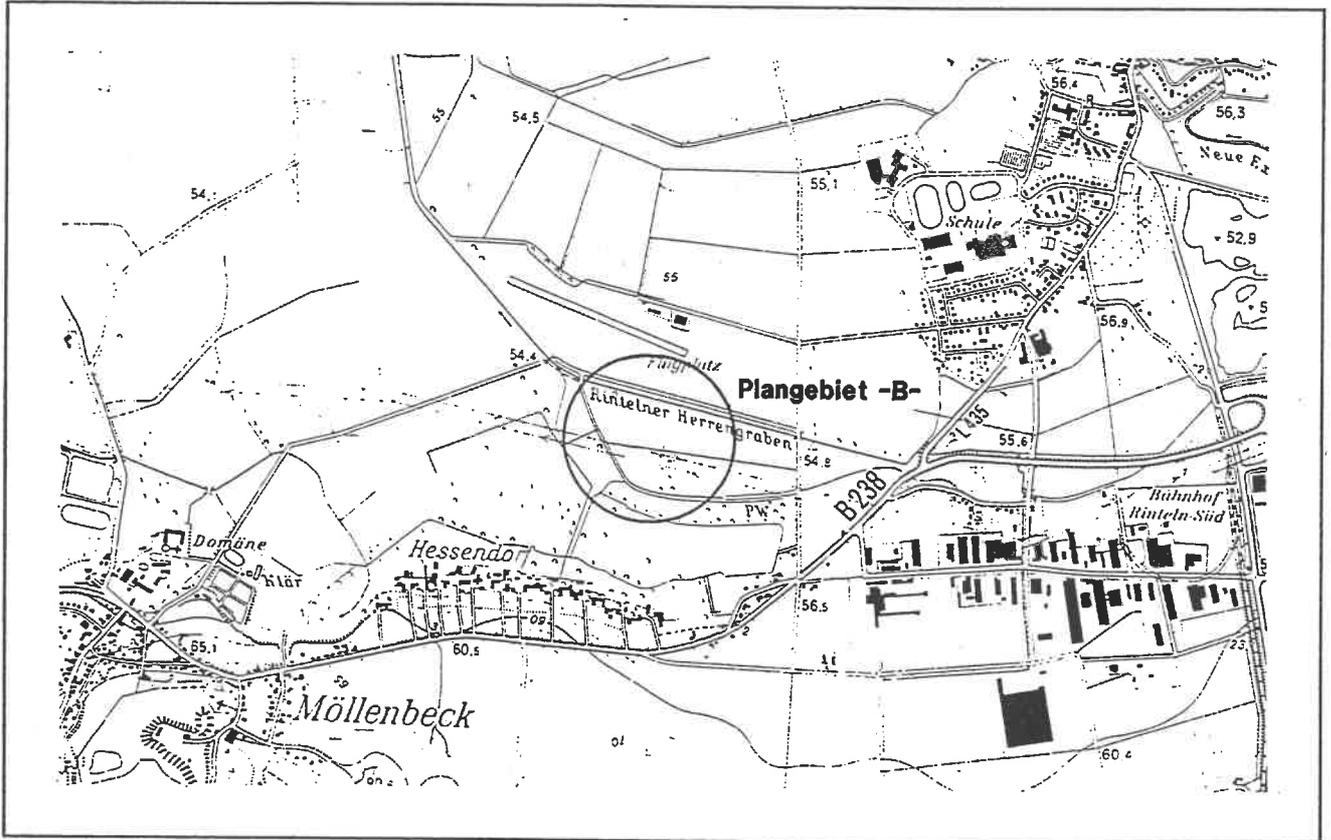
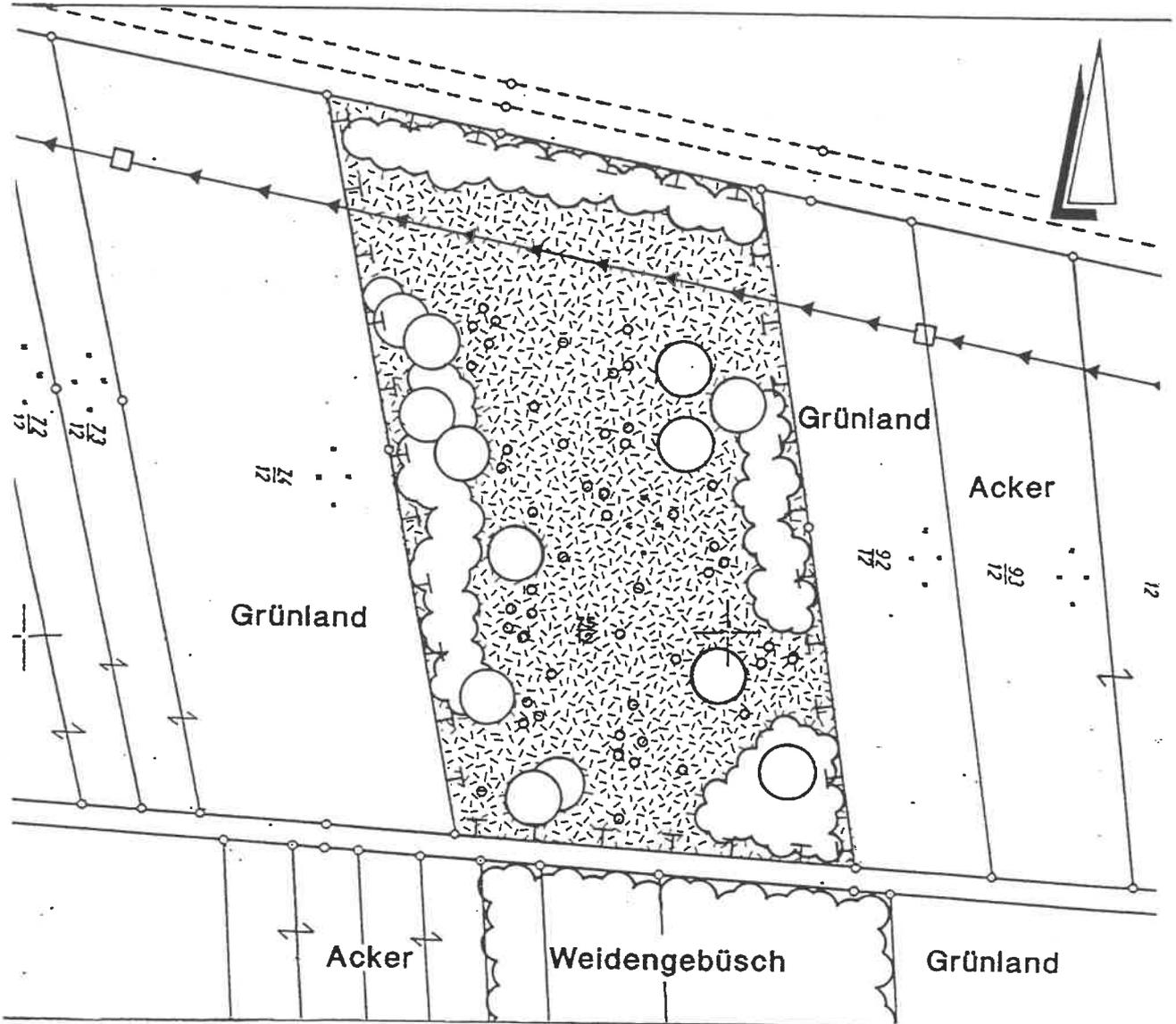


Abb. 5: Lage der Fläche für Ersatzmaßnahmen im Bereich der Rintelner Wiesen (M. 1 : 25.000)

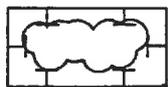
PLANZEICHNUNG -B-

**EMPFEHLUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE
FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

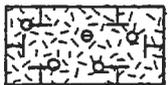
Karte 2b



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Initialpflanzung von Gehölzen des Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Waldes (Esche, Stieleiche, Traubenkirsche, Erle, Grauweide, Holunder, Weißdorn, Hartriegel u.a.)



Sukzessionsfläche, natürliche Gehölzentwicklung



Sukzessionsfläche im Schutzbereich der 30 kV - Leitung, Mahd in mehrjährigen Abständen

4.6 Öffentliche und private Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind im südwestlichen Plangebiet ein vorhandener Kinderspielplatz sowie eine Grünanlage ausgewiesen. Die Flächen sollen im Bestand gesichert werden. Wie bereits in Kap. 3.1 aufgezeigt, deckt der vorhandene Kinderspielplatz den Bedarf für das gesamte Plangebiet ab.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Gartenparzellen sowie die Gehölzpflanzungen als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Dauerkleingärten" bzw. "Gehölzpflanzung" ausgewiesen. Auch diese Nutzungen sollen im Bestand gesichert werden, da hierdurch eine weitere Auflockerung des Baugebietes erzielt werden kann.

4.7 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Am Lerchenbrink", welche bereits ein verzweigtes Netz an Erschließungsflächen darstellt. Die Straße ist entsprechend der vorhandenen Parzellierung ausgewiesen. Im Bereich südlich des Hauses Am Lerchenbrink 23/24 bis zum Haus Am Lerchenbrink 10 sowie weiter in östliche Richtung bis zur Steinberger Straße ist ein bedarfsgerechter Ausbau der Straße notwendig. Während dabei im südlichen Bereich noch die Trennung der Verkehrsarten (Fahrverkehr, Fußgängerkehr) vorgegeben ist, wird ab dem Haus Am Lerchenbrink 11/12 in nördliche Richtung eine Mischverkehrsfläche eingerichtet.

Die Fahrbahnbreite soll einheitlich 4,75 m betragen. Der Fußgängerweg ist in einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Zusätzlich ist im südöstlichen Bereich der Straße "Am Lerchenbrink" ein kombinierter Park-/Grünstreifen mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Im übrigen soll der Straßenausbau wie in dem Bebauungsvorschlag (sh. Kap. 3.1) dargestellt zur Ausführung kommen.

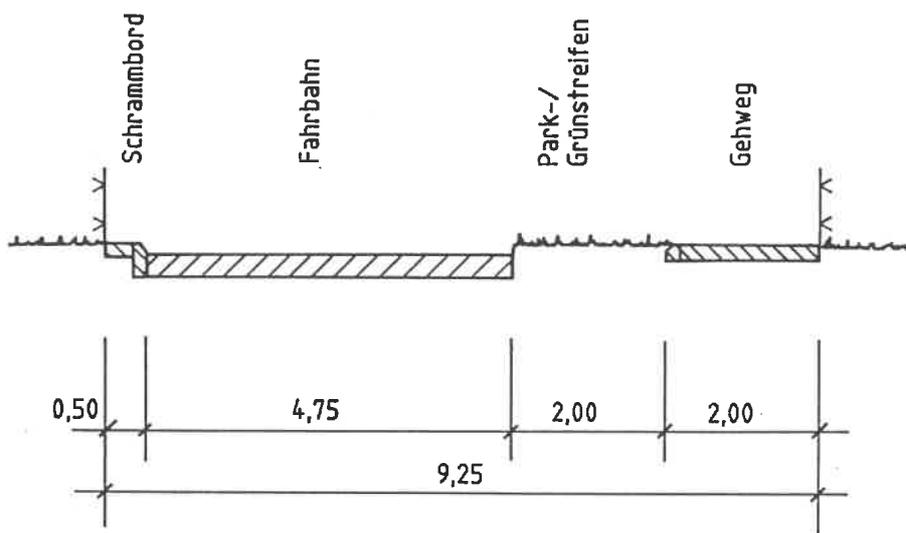
Zur weiteren Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zusätzlich eine Planstraße ausgewiesen. Diese wird ebenfalls eine Breite von 4,75 m erhalten und ist als verkehrsberuhigter Bereich zu konzipieren. Am östlichen Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage ausgewiesen, welche gemäß EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1985) unter anderem das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen bei einmaligem Zurücksetzen ermöglicht. Zur weiteren Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke ist eine Stichstraße mit einer Breite von 4,0 m ausgewiesen. Aufgrund der geringen Länge (35 m) wurde hier auf die Ausweisung

einer Wendeanlage verzichtet. Hierbei wurde davon ausgegangen, daß die Anlieger ihre Müllbehälter zum Leerungstermin bis an die Wendeanlage bringen, so daß das Müllentsorgungsfahrzeug die Stichstraße nicht befahren muß.

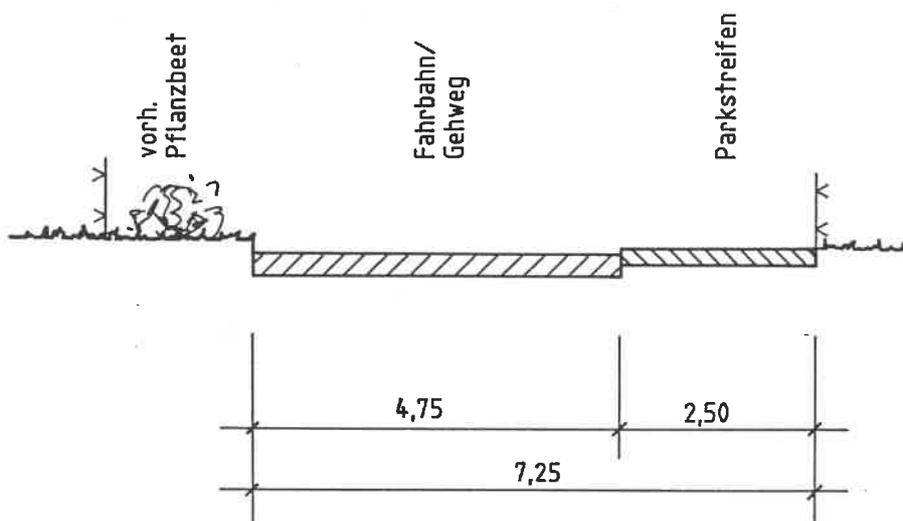
Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen bieten die Möglichkeit zum Bau einer genügenden Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Auf einen Nachweis der notwendigen Anzahl an öffentlichen Parkplätzen kann an dieser Stelle verzichtet werden. Die bedarfsgerechte Herstellung soll im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt werden.

REGELQUERSCHNITTE M. 1:100

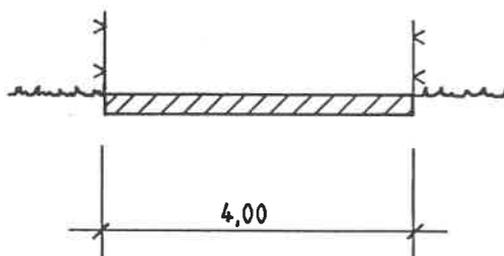
Sammelstraße (Am Lerchenbrink)



Anliegerstraße



Anliegerweg



4.8 Stellplätze und Garagen

Für das Wohngebiet mit den Kennzeichnung 2, für das eine verdichtete Bauweise vorgesehen ist, sind Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze ausgewiesen. Die Zuordnungen der Gemeinschaftsanlage zu dem Baugebiet ist durch textliche Festsetzungen erfolgt.

Hierdurch ist die aus städtebaulichen wie ökologischen Gründen gleichermaßen zu begrüßende Form der gemeinschaftlichen Unterbringung der Kraftfahrzeuge festgeschrieben worden.

Durch die Zuordnung der Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken ist eine Vergünstigungsmöglichkeit der Baunutzungsverordnung aufgenommen worden, durch die Gemeinschaftsanlagen gefördert werden sollen. Durch die vorgenannte Zuordnung erhöht sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke, da eine fiktive Vergrößerung der Fläche des Baugrundstückes vorgenommen wird, aus welcher wiederum die zulässige Grundfläche ermittelt wird.

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Fläche für Stellplätze bzw. Garagen ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des hohen "Parkdrucks" der vorhandenen Bebauung. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen ist es kaum möglich, die heutige Anzahl an Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken einzuparken. Für die nah an der Flächenfestsetzung gelegenen Grundstücke soll deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Stellplätze oder Garagen in dem rückwärtigen Bereich einrichten zu können.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Kennzeichnung: A) sind zur Sicherung der Entwässerung des Plangebietes sowie eines vorhandenen Kanales ausgewiesen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Kennzeichnung: B) sind zur Sicherung der Erschließung der angebundenen Grundstücke ausgewiesen. Die Flächen sind entsprechend gemeinschaftlich von den Anliegern zu erwerben.

4.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist an geeigneter Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt auf Anregung des Elektrizitätswerkes zur Sicherung eines Standortes für eine notwendige Transformatorenstation.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmelde-netz sind bereits realisiert. Ein Anschluß an das Gasversorgungsnetz ist z. Z. noch nicht vorhanden. Bei entsprechender Nachfrage durch die Neubebauung wird jedoch gegebenenfalls eine Gasversorgung aufgebaut.

Versorgungsträger für das Plangebiet sind:

- Stadtwerke Rinteln
- Deutsche Bundespost - Bereich TELEKOM

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes (48 m³/h im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet, Löschzeit mindestens 2 Stunden) sind im Bereich der Neubebauung ausreichend dimensionierte Wasserleitungen zu verlegen. Auf zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen wird verzichtet. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser - Schmutzwasser) realisiert und erfolgt dem Gefälle folgend zur Steinberger Straße. Die neu zu bebauenden Grundstücke können an das vorhandene Kanalisationsnetz angeschlossen werden.

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, Schutz der Vorfluter) und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation sollte das von Dachflächen anfallende Regenwasser bei entsprechender Eignung des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden bzw. in dezentralen Rückhalteanlagen gefaßt werden. Eine zwingende Festsetzung zur Regenwasser-Versickerung unterbleibt jedoch, da nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung im Plangebiet recht unterschiedliche Bodenverhältnisse vorliegen, so daß nicht in allen Bereichen eine Versickerung möglich ist. Es sollte deshalb im Einzelfall geprüft werden, ob - auch unter Berücksichtigung der Gefälleverhältnisse und der Grundstücksgröße - eine Regenwasser-Versickerung in Frage kommt.

6. Vereinbarkeit mit benachbarten Nutzungen, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten/ Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden. Auch die im Juli 1992 durchgeführten Erkundungen des Bodens im Hinblick auf umweltbelastende Stoffe im Gebiet des B-Planes "Lerchenbrink" (aufgestellt: Dr. Ing. Meihorst u. Partner, Hannover) ergaben keine Hinweise auf umweltbelastende Stoffe.

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisungen des Bebauungsplanes werden rd. 0,5 ha Ackerland sowie 0,55 ha Weideland in Anspruch genommen.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	68.325 m ²	=	6,833 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	38.825 m ²	=	3,883 ha	=	56,8 %
Öffentl. Verkehrsflächen:	6.240 m ²	=	0,624 ha	=	9,1 %
davon - Parkfläche:	190 m ²				
- Straßenbegleitgrün:	380 m ²				
Grünflächen:	4.660 m ²	=	0,466 ha	=	6,8 %
davon - Spielplatz:	880 m ²				
- Grünanlage:	550 m ²				
- Dauerkleingärten:	3.230 m ²				
Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft:	18.600 m ²	=	1,860 ha	=	27,2 %
davon - Ausgleichsflächen im Plangebiet	5.100 m ²				
- Ersatzfläche "Rintelner Wiesen":	13.500 m ²				

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G):	25 vorhandene Gebäude		
ca.	8 Einfamilienhausgrundstücke		
ca.	4 Doppelhausgrundstücke		
ca.	16 Reihenhausegrundstücke		
Wohngebäude (WG):	55		
Wohneinheiten (WE):			
- vorhandene Gebäude (1,0 WE/WG):	25 * 1,0	=	25
- Einfamilienhäuser (1,3 WE/WG):	8 * 1,3	=	10
- Doppel-/Reihenhäuser (1,0 WE/WG):	22 * 1,0	=	22
	Summe WE	=	<u>57</u>
Einwohner (3,0 E/WE):	171		
Nettowohndichte (E/ha):	44		
Bruttowohndichte (E/ha):	25		
Grundstücksgrößen:	von ca. 225 m ² (Reihenhäuser) bis ca. 900 m ² (Einfamilienhäuser)		
	im Mittel:	706 m ²	

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung der Stadt Rinteln über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 (1) BauGB und der Satzung der Stadt Rinteln über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Stadt Rinteln 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern nicht gem. § 124 BauGB ein anderslautender Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Für die Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser anteilig) und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Stadt Rinteln in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) erhoben.

11. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
4. Wasserversorgung

12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

Zu 1.	rd.	47.000,00 DM
zu 2.	rd.	215.000,00 DM
zu 3.	rd.	260.000,00 DM
zu 4.	rd.	85.000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 4 sind von der Stadt Rinteln vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind im Haushalt der Stadt Rinteln entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

13. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Lerchenbrink" wurden die Beteiligungsschritte wie folgt durchgeführt:

- frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 03.03.1993
- frühzeitige Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.04.1995 (Frist: 09.06.1995)
- 1. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 31.01.1996 bis 04.03.1996
- 2. Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB vom 21.05.1996 bis 24.06.1996

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsschritte sind die folgenden abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht worden sowie die folgenden Abwägungsentscheidungen getroffen worden:

Staatliches Forstamt Rinteln

- (1) Auf der externen Kompensationsfläche ist u.a. auch die Pflanzung von Traubenkirschen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß die "Gemeine" und nicht die "Spätblühende Traubenkirsche" gemeint ist, da letztere weder standortgerecht noch standortheimisch ist.

Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung:

zu (1): Die Aussagen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim

- (2) Das anfallende Regenwasser ist zu versickern bzw., wenn der Untergrund eine Versickerung nicht zuläßt, zurückzuhalten.
- (3) Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, so ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten.

Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung:

zu (2): Nach durchgeführten Bodenuntersuchungen ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser wenig geeignet. Es werden deshalb Festsetzungen getätigt, die eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorsieht, sodaß eine Mehrbelastung der Vorfluter nicht stattfindet.

Zu (3): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landkreis Schaumburg

- (4) Der Realisierungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen ist verbindlich festzusetzen.
- (5) Es werden Festsetzungen bezüglich der Rückhaltung bzw. Versickerung von Regenwasser für erforderlich gehalten.

Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

zu (4) und (5):

Die Anregungen werden berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

- (6) Es wird auf ein Erdkabel im südlichen Randbereich des Plangebietes sowie eine Freileitung im Bereich der ausgewiesenen Kompensationsfläche hingewiesen. Auf die einzuhaltenden Schutzstreifen wird hingewiesen.

Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

zu (6): Das Erdkabel liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird deshalb von den Planungen nicht tangiert.

Im Bereich der Freileitung wird der Schutzstreifen dadurch berücksichtigt, daß keine hochwachsenden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden.

Der Rat der Stadt Rinteln hat diese Begründung in seiner Sitzung am 12.09.96 gebilligt.

Rinteln, den 13.09.1996

Siegel

...gez. Buchholz.....

Ratsvorsitzender

...gez. Wichmann.....

Stadtdirektor